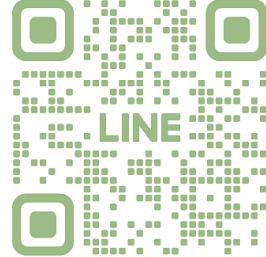




0120-670-678

平日9:00～18:00



公式LINEからお問い合わせ可能です

【2025・2026年版】

相続登記の完全ガイド

監修：司法書士 板垣隼

司法書士法人不動産名義変更手続きセンター

相続登記の完全ガイド

2024年4月から相続登記が義務化されました。本資料では、相続登記の手続きの流れと注意点をわかりやすく解説します。

相続登記とは

亡くなった方（被相続人）から相続人へ、不動産の名義を変更する手続きのことです。義務化の有無にかかわらず、早期のお手続きを推奨します。

制度設計の背景

義務化された背景

「所有者不明土地問題」の解消と、円滑な不動産流通を促進するために不動産登記法が改正されました。

2024年
4月施行

相続を知った日から3年以内の申請が義務に正当な理由なく放置することはできません

手続きをしないとどうなる？



売却・担保設定が不可
名義変更なしでは不動産の活用ができません。



将来のトラブル原因
相続人が増え、権利関係が複雑化します。



10万円以下の過料
正当な理由なく未申請の場合、罰則の対象に。

自分で相続登記を行うフロー

STEP0：手続き開始前に、自分でできるか判断しよう

STEP1：物件調査

対象となる不動産を確認
(書類や法務局)

STEP2：相続人調査

戸籍謄本を取得し
相続人を調査

STEP3：その他書類収集

住民票や固定資産評価
証明書等のその他書類収集

STEP4：書類作成

収集した書類を基に
遺産分割協議書等の書類を作成

STEP5：遺産分割協議・署名押印

相続人全員より
遺産分割協議書に署名押印

STEP6：法務局へ申請

申請書を作成し、集めた書類と
合わせて法務局へ申請

STEP1：物件調査

必要書類

登記事項証明書

- 不動産の現在の名義人や権利関係が記載された公的な証明書です。
- 全国どこの法務局でも取得可能

固定資産評価証明書

- 登録免許税の計算に必要な「評価額」を確認するための書類です。
- 最新年度(4月1日切替)が必要



名寄帳（なよせちょう）を取得すると自治体内で被相続人が所有している不動産の一覧を確認できます

書類確認時のポイント

不動産の特定

- 所在地・地番(土地)/家屋番号(建物)
- 地目(宅地、畠など)・地積
- 種類(居宅など)・構造・床面積

所有者と持分

- 被相続人の名義になっているか
- 単独所有か、共有か(持分割合)
- ご先祖の名義が残っていないか
- 私道などの権利を持っているないか

担保権等の有無

- 抵当権などの担保権が付いていないか
- 仮登記、買戻特約などがなされているいか

STEP2：相続人調査

被相続人

出生から死亡までの戸籍除籍謄本・改製原戸籍など、被相続人に関する
生まれてから亡くなるまでの「全ての」戸籍を集める必要があります。

全ての履歴が必要

出席時に作成された
戸籍謄本

筆頭者が変わって
作成されたもの

法律の改正で新たに
作成されたもの

結婚されて新たに
作成されたもの

転籍し新たに
作成されたもの

最終の
除籍謄本

出生まで遡る理由

「前妻・前夫との間の子の有無」「認知した子や、養子縁組の記録」など現在の戸籍だけでは分からぬ情報を探るためです。

※相続人を見落とすと遺産分割が無効になります

相続人全員

相続人が現在生存しており、相続人が、被相続人とどのような関係にあるかを証明するに戸籍謄本が必要です（被相続人の死亡日以降のものに限る）。

法定相続人の順位

- 配偶者：常に相続人となります
- 第1順位：子(実子・養子・認知した子)
- 第2順位：直系尊属(親・祖父母)※子がいない場合
- 第3順位：兄弟姉妹 ※子も親もいない場合

代襲相続

- 本来相続人になる人が先に亡くなっている場合、その子供(孫など)が代わりに相続権を持ちます

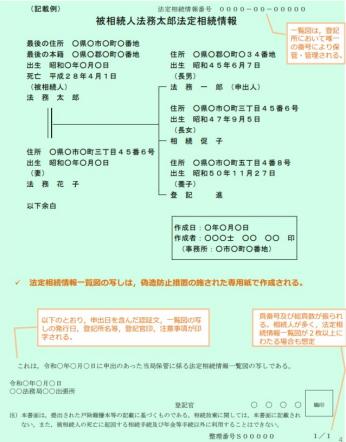
STEP3：その他書類収集

被相続人

住民票除票や固定資産評価証明書などが代表的ですが、事案によって他に必要な書類もあります。固定資産評価証明書は、取得不要な場合や納税通知書で代用できる場合もあります。

固定資産評価証明書とは

土地・建物などの固定資産について、評価額・所在地・面積等を公的に証明する書類です。評価額は不動産登記や相続・贈与税の算定基準として用いられます。基本的には、不動産が所在する自治体の市区町村役場窓口で取得しますが、郵送でも取得可能です。



法定相続情報一覧図の
写しがあれば、
**この1枚だけで相続
関係を証明できます**

住民票の除票の役割

登記簿上の住所と、死亡時の住所のつながりを証明するために必要です。

保存期間経過等で廃棄されている場合は、「戸籍の附票」で代用を試みます。

相続人全員

現在の証明書類として「戸籍謄本(現在戸籍)」「住民票※(マイナンバー無)」「印鑑証明書(遺産分割協議用)」が必要です。これらは、本籍地・住所地の役所で入手できます。



戸籍謄本

住民票

印鑑証明書

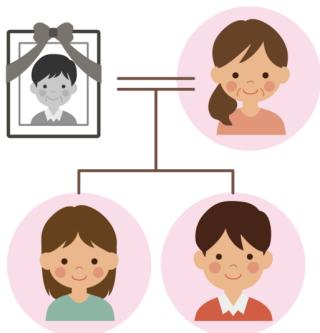
印鑑証明書の通数

- ・ 遺産分割協議書には実印を押印し、印鑑証明書を添付します。
- ・ 金融機関の手続きにも必要になるため、予備を含めて**複数枚取得しておくと安心**です。

STEP4：書類作成

相続関係説明図

被相続人（亡くなった人）と相続人との関係を図で表した家系図のようなものです。継柄を分かりやすく示せるため、手続きが円滑になり戸籍原本の還付にも役立ちます。



原本還付が可能

戸籍謄本等を提出後、戸籍原本が返却されるため、**別の手続き**にも
戸籍謄本等を再利用できる

相続関係を視覚的・簡潔に整理

被相続人と相続人（法定相続人または遺産分割後の取得者）との**関係を一目で把握**でき
複雑な構成でも分かりやすい

書類準備の手間削減／手続きの簡略化

戸籍など多数書類を逐一提示・説明する手間を省き、法律関係者・金融機関・法務局の**確認を容易にする**

法務局に認証してもらう「法定相続情報一覧図」を作成すれば、戸籍の束の代わりに1枚で各種手続きが可能に

法務局が求める形式・注意点

記載すべき基本要素

- ✓ 被相続人:氏名、死亡年月日、最後の本籍、住所
- ✓ 相続人:住所、氏名、生年月日、継柄
- ✓ その他:作成年月日、作成者(申請人)の署名・押印

戸籍の一致

- ✓ 戸籍に記載されている通りの文字を使用(略字不可)
- ✓ 住所は住民票の記載通りに(「1-2-3」ではなく「一丁目2番3号」)
- ✓ 継柄は「長男」「妻」「養子」等を正確に

遺産分割協がある場合

- ✓ 不動産を取得しない相続人の下部に「分割」と記載
 - ✓ 不動産を取得する相続人の下部に「相続」と記載
- ※これにより誰が取得したかが明確になります

STEP5：遺産分割協議・署名押印

必要書類

不動産の表示

- 登記事項証明書の記載通りに正確に記入します
- 所在・地番/家屋番号・種類・構造・地積/床面積

取得内容と署名押印

- 「誰が」「どの財産を」取得するか明記し、全員で署名・押印します
- 協議成立の年月日も必須

遺産分割協議は、相続人調査で確定した全員が参加することが絶対条件です

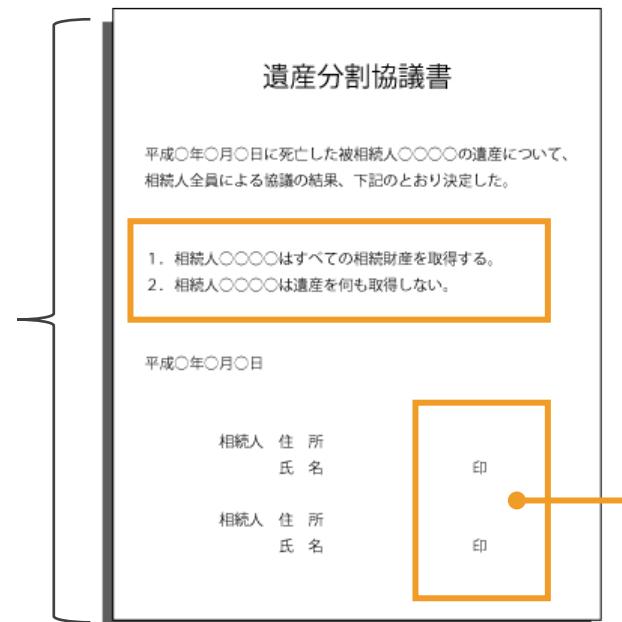


相続人が一人でも欠けた状態で行った遺産分割協議は「無効」となります。

原本還付の手続き

協議書は登記後も手元に残すため
「原本還付」請求を推奨

コピーを作成し「原本と相違ありません」と記載・記名押印



「共有」のリスク

とりあえず共有名義にするのは、将来トラブルの元になり得ます

- 売却・建替え・担保設定に全員の同意が必要
- 相続発生のたびに共有者が増え、収拾がつかなくなる
- 固定資産税の納付通知は代表者に届く

実印と印鑑証明書

- ✓ 相続人全員の実印での押印
- ✓ 全員分の印鑑証明書の添付(期限なし)
- ✓ 複数枚になる場合は契印(割印)が必要

STEP6：法務局へ申請

選べる3つの申請方法



窓口申請(管轄の法務局へ持参)

不動産を管轄する法務局へ直接出向いて提出します
提出時に簡易的な形式チェックを受けられる安心感



郵送申請(書留郵便等で送付)

申請書と添付書類一式を「書留郵便」等で送付します
遠方の場合に便利(返信用封筒の同封が必須)



オンライン申請

専用ソフトを使用しインターネット経由で申請します
マイナンバーカードとカードリーダー等が必要

完了までの流れと受取

完了までの日数目安

1～2週間程度※

登記識別情報通知

いわゆる「権利証」にあたる最重要書類です。パスワードが
袋とじされており、再発行不可のため厳重に保管してください

登記完了証

手続きが無事完了したことを証明する書類です

原本還付書類(戸籍など)

申請時に「原本還付」の手続きをした場合、戸籍謄本などが返却

注意

- 不備（補正）があった場合は法務局から電話連絡があります。指示に従い、期限内に訂正印を持って窓口で補正するか、郵送等で訂正を行います。

必要書類の一覧とポイント総まとめ

対象	書類名	取得先	ポイント・注意点
被相続人	出生～死亡までの戸籍類 (除籍謄本・改製原戸籍) 住民票の除票 (または戸籍の附票)	• 本籍地 • 最後の住所地	• 転籍がある場合は、すべての役所で取得が必要 • 登記簿上の住所と本籍のつながりを証明するために必要
相続人	戸籍謄本（現在戸籍） 住民票 印鑑証明書	• 本籍地 • 住所地	• 被相続人の死亡日以後の日付のものが必要 • 不動産を取得する人は必ず必要(マイナンバー記載なし) • 遺産分割協議書に実印を押す場合に必要
物件・他	固定資産評価証明書 遺産分割協議書	• 都税事務所等 • 自身で作成	• 最新年度のもの(4月1日切替) • 法定相続分と異なる割合で相続する場合に作成。全員の実印が必要

よくある不備事例

戸籍の連続性がない

出生から死亡までの間に、転籍などで空白の期間が生じている

住所の不一致

登記簿上の住所と、住民票の除票の住所がつながらない(戸籍の附票が必要)

協議書の不備

物件の記載ミス、実印の印影が不鮮明、捨印がないため訂正できない等

相続登記の費用(自分 vs 司法書士)

手続きを自力で行うことは、時間や労力の消費、さらにはミスによる損失の是正費用といった、「見えないコスト」間接的な費用負担を招く可能性をご留意ください。

比較項目	自分で行う場合	司法書士に依頼する場合
費用	<ul style="list-style-type: none">登録免許税：固定資産評価額×0.4%書類取得費・郵送費等 数千円～1万円程度	<ul style="list-style-type: none">司法書士報酬（相場5～15万円程度）実費：登録免許税、書類取得費・郵送費等
総額費用目安	<ul style="list-style-type: none">実費のみ	<ul style="list-style-type: none">実費+報酬
時間・手間	<ul style="list-style-type: none">大 平日の役所・法務局対応が必要戸籍収集だけで数ヶ月かかることも…	<ul style="list-style-type: none">小 ほぼ全て丸投げ可能印鑑証明書の用意など最低限のみ
正確性・安心	<ul style="list-style-type: none">不備による補正(手戻り)リスクあり法務局へ何度も足を運ぶ可能性も	<ul style="list-style-type: none">プロ品質で確実・迅速複雑な権利関係も法的観点で解決
おすすめ	<ul style="list-style-type: none">時間が十分に確保できる方相続関係が単純(配偶者と子のみ等)PC操作や書類作成が得意な方	<ul style="list-style-type: none">平日忙しく時間が取れない方相続人が多い・疎遠・行方不明等数次相続が発生している複雑なケース

不動産名義変更手続センターの料金・サービス詳細

相続登記代行 ライトプラン 66,000 円（税込）

- 法務局への相続登記申請代行
- 遺産分割協議書作成
- 法務局への名義変更登記申請
- 戸籍収集代行
- 権利証、納税通知書等の用意

不動産名義変更 おまかせパック 99,000 円（税込）

- ライトプランの内容全て
- 相続人調査（戸籍収集）
- 相続関係説明図の作成
- 不動産の所有状況調査
- 登記申請に必要な書類の準備

相続手続 フルサポートプラン 297,000 円（税込）

- おまかせパックの内容全て
- 預貯金の解約
- 株式等の名義変更手続き
- 自動車の名義変更
- 全相続手続きをワンストップ対応

ご依頼の
流れ

無料相談

電話・メール・LINE

お見積り

費用のご提示

ご契約・着手

委任状へ署名

書類収集・作成

プロが代行

完了・返却

権利証のお渡し

申請期限内の確実な名義変更をサポートします

2024年からの義務化に対応。専門家がワンストップで解決いたします。手元の資料をご用意の上、お気軽にご相談ください。

